

DULKADİROĞLU İLÇE BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

KOMİSYON RAPOR NUMARASI : 2022/12

MECLİSTEN HAVALA TARİHİ : 06.04.2022

KONU: Aslanbey Mahallesi 9199 ada 1 nolu parsel ile ilgili 1/1/000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasına ilişkin imar plan teklifi

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediye Meclisimizin 06.04.2022 tarihli toplantısında görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 05.04.2022 tarih ve 26744 sayılı yazısı Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Uyan Kardeşler LTD. ŞTİ.'nin 30.03.2022 tarihli ve 7973 sayılı dilekçesi.

TALEP

İlgi (a) dilekçede özetle, Aslanbey Mahallesi 9199 ada 1 nolu parsel ile ilgili 1/1/000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasına ilişkin imar plan teklifi.

MÜLKİYET

Aslanbey Mahallesi 9199 ada 1 parselin mülkiyeti Uyan Kardeşler İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi'ne aittir.

MERİ PLANLARDAKİ DURUMU

Planlamaya konu olan 9199 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 'T' tanımlı Emsal: 1,70 Yençok: 6 Kat ticaret alanında kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Aslanbey Mahallesi 9199 ada 1 parsel ile ilgili 1/1/000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasına ilişkin imar plan dosyası içerisinde raporu ve paftaları incelendiğinde;

'1/5000 ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı

9199 ada, 1 parsel, 1/5000 ölçekli mer'i nazım imar planında Ticaret Alanı tanımlıdır.

1/1000 ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı

9199 ada, 1 parsel, 1/1000 ölçekli mer'i uygulama imar planında Ticaret Alanı tanımlı olup, yapılaşma şartları; E(Emsal): 1.70, Yençok(Maksimum Yapı Yüksekliği): 6 kat ve bütün cephelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bulunmaktadır.

Jeolojik Yapı

İller Bankası A.Ş. mülga Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığı tarafından yapılan 30/03/2011 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş geneli Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı UA-1 (Uygun Alan-1) olarak değerlendirilmiştir. Kahramanmaraş Genel Revizyon İmar Planında; *Kahramanmaraş

Doğu Bölümü “– UA-1 ile gösterilen bu alanlarda “Bina Önem Katsayısı” yüksek binalar öncelikli olarak tercih edilir. Yoğunluğu fazla olamayan, orta ve yüksek katlı yapılaşmaya gidilebilir.” hükmü bulunmaktadır.

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

Ticaret Alanı tanımlı 9199 ada, 1 parselin bulunduğu bölgenin nüfus yoğunluğu, ana arter kent içi yoldan cephe alması ve arazinin konumu sebebi ile arazi içerisinde yapılacak olan yapının daha rantabl olabilmesi için “yatay mimari yapılaşmanın düşünülmesine karşın” arazinin büyüklüğü ve konumu göz önüne alındığında yapılaşma şartlarının bunun için yetersiz kalması, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. Maddesinin 6. Fıkrasının “Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40’ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilir TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60’ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.” Hükmünün Dulkadiroğlu İmar Planı Plan Notlarından dolayı uygulanamaması, TAKS(Taban Alanı Kat Sayısı)’ın ve yeni oluşturulan TAKS’in kullanılabilmesi amacıyla yapı yaklaşma mesafelerinin de düzenlenebilmesi amacıyla uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

TEKLİF PLAN

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Ticaret Alanı tanımlı, yapılaşma şartları; E: 1.70, Yençok: 6 kat ve bütün cephelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bulunan 9199 ada, 1 parsel içerisindeki TAKS: 0.60 olarak düzenlenmiş olup, alan içerisinde oluşturulan 0.60 TAKS’in kullanılabilmesi amacıyla parselin doğu, batı ve kuzey cephelerindeki yapı yaklaşma mesafeleri 3’er metre olarak düzenlenmiştir.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Kahramanmaraş ili, Dulkadiroğlu ilçesi, Aslanbey mahallesi, M37-c-20-a-4-b paftası içerisinde, ITRF96-36-3 derece koordinat sistemine göre; X:4161500-4161600, Y:584800-584900 koordinatları arasında bulunan 9199 ada, 1 parsel içerisinde tanımlı Ticaret Alanının yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılarak Taban Alanı Kat Sayısının 0.60 olarak düzenlenebilmesi amacıyla uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

9199 ada, 1 parsel 1.210 m² olup mülkiyeti Uyan Kardeşler İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. adına tapuda tescillidir.

9199 ada, 1 parsel, 1/5000 ölçekli mer’i nazım imar planında Ticaret Alanı tanımlı olup, 1/1000 ölçekli mer’i uygulama imar planında Ticaret Alanı tanımlı olup, yapılaşma şartları; E(Emsal): 1.70, Yençok(Maksimum Yapı Yüksekliği): 6 kat ve bütün cephelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bulunmaktadır.

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Ticaret Alanı tanımlı, yapılaşma şartları; E: 1.70, Yençok: 6 kat ve bütün cephelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bulunan 9199 ada, 1 parselin doğu, batı ve kuzey cephelerindeki yapı yaklaşma mesafeleri 3 metre olarak düzenlenmiş ve TAKS(Taban Alanı Kat Sayısı): 0.60 olarak belirlenmiştir. Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşmadığından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır ve altyapıya ve üst yapıya ve bölge trafiğine potansiyel bir etkisi oluşmayacaktır.

UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

Uygulama imar planında belirtilmeyen hususlarda; "Mer'i İmar Planı", "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.' denilmektedir.

Teklif plan değişikliği paftaları üzerinden yapılan incelemede;

Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 'T' tanımının ve E:1,70 ile Yençok:6 Kat yapılaşma koşullarının korunduğu görülmekte ancak TAKS:0,60 değeri getirildiği ve kuzey, doğu ve batı tarafında bulunan 7 metrelik yollardan yapı yaklaşma mesafesinin 5 metreden 3 metreye azaltıldığı anlaşılmaktadır.

Meri İmar Plan Notunun 3.1 Kullanım Kararları 3.1.1 Uygulama Esasları başlığı altında 'Yapı yaklaşma mesafeleri ve Emsal (KAKS) değeri belirlenmiş, TAKS değeri belirlenmemiş Ayrık Nizam yapı adalarında TAKS değeri 0.40'ı geçemez.' Notu bulunmakta olup meri imar plan notuna ilişkin hükmü değiştirici nitelikte olduğu anlaşılmaktadır.

Taşınmazın mevcut durumda 0,40 TAKS alanı ile oluşan bina sahası; 484 m² iken 0,60 TAKS Alanı sağlanması durumunda yeni bina sahası 726 m² olacağı ve 242 m² kazanım olacağı anlaşılmaktadır. Yapı yaklaşma mesafelerinin plan üzerinde belirtilen yerlerden 3 metre olarak düzenlenmesi ile kullanılabilir alanın 558 m²' den 704 m²'ye çıkarıldığı görülmektedir. Bu durumda 0.60 TAKS oranı ile taban alanının tamamının kullanılabilir olduğu görülmektedir. Bu sebeple yatayda yapılaşmanın arttığı anlaşılmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde;

'Madde 7-(1) Bu Yönetmeliğe göre hazırlanacak her tür ve ölçekteki mekânsal planlar aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılır:

- a) Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır.
 - b) Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
 - c) Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir.
 - ç) Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plandır.
 - d) Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ile nazım imar planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz.
 - e) Planlar, diğer kademedeki planların büyütülmesi veya küçültülmesi yolu ile elde edilemez
- Madde 21-(9)'da İnsan sağlığı ve güvenliği üzerinde doğrudan veya dolaylı olumsuz etkileri olan enerji nakil hatları, dere koruma kuşakları, taşkın risk alanları, afete maruz alanlar ve benzeri alanlara ilişkin kurum ve kuruluş görüşleri imar planlarına yansıtılır.

Madde 26:(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.'

İmar Plan Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik;

MADDE 5 –(1) Değer artışına konu olan plan değişiklikleri; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak

a) En az bin metrekare ve üzeri yüzölçümüne sahip olan imar adalarında; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak,

b) Parsel bazında fonksiyon değişikliği, suretiyle yapılır.

3194 Sayılı İmar Kanunu Ek Madde 8:

‘Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak zorundadır. Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir.’ denilmekte olup belirtilen hususlara tüm İmar Kanunu ve Yönetmelikleri çerçevesinde dikkat edilmesi gerekmektedir.

Dulkadiroğlu İlçesi, Aslanbey Mahallesi 9199 ada 1 parseline ilişkin 1/1/000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği yapılmasına ilişkin olarak hazırlanan teklifinin, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanununun 7. maddesinin b bendine ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün yazısında belirtilen ilgi ilgi dilekçe konusu olan Aslanbey Mahallesi 9199 ada 1 parselle ilişkin 1/1000 Ölçekli uygulama imar plan değişikliği talebi; Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde uygun görülmüştür.

KOMİSYON ÜYELERİ

Ali TAŞ

Ali Ayhan KARATUTLU

Komisyon Başkanı

Üye

Mehmet Baki ARPASATAN

Harika Fatma AÇIKSARI

Ebutalip CEREN

Üye

Üye

Üye